



**AVIS DE Mme COMPAGNIE,
AVOCATE GÉNÉRALE**

Arrêt n° 419 du 18 septembre 2025 (FS-B) – Troisième chambre civile

Pourvoi n° 23-15.971

Décision attaquée : Cour d'appel de Caen 16 février 2023

**M. [X] [V]
C/
M. [K] [W]**

**Bail rural - bien commun- cogestion -acte de disposition - gestion d'affaires -
nullité du bail**

1. Il est renvoyé pour l'exposé complet des faits et de la procédure aux écritures du conseiller rapporteur, il sera seulement précisé que se prévalant d'un bail verbal consenti par M. [W] compter de janvier 2016 portant sur des parcelles appartenant ce dernier ainsi qu' son épouse, cadastrées section [Cadastre 1] et [Cadastre 2], moyennant un fermage annuel de 100 euros, Mme [P] a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux de Lisieux en reconnaissance d'un bail ferme de 9 ans et annulation de la vente de ces parcelles consentie par M. et Mme [W] M. et Mme [V], par acte authentique du 5 septembre 2018.

Par jugement du 22 septembre 2021, le tribunal paritaire des baux ruraux a notamment :

- dit que Mme [P] est titulaire d'un bail rural de 9 années ayant commencé à courir à compter du 1^{er} janvier 2016 sur les parties litigieuses, moyennant un fermage annuel de 100 euros ;
- ordonné, sous astreinte, à M. et Mme [V] de lui laisser la libre jouissance de ces parcelles dans un délai d'un mois à compter de la signification du jugement.

Sur appel de M. et Mme [V], par arrêt du 16 février 2023, la cour d'appel de Caen a confirmé le jugement du 22 septembre 2021 en toutes ses dispositions.
C'est l'arrêt attaqué par M. et Mme [V], qui fait également l'objet d'un pourvoi incident de M. et Mme [W].

2. Le pourvoi principal développe un unique moyen articulé en trois branches pour lesquelles monsieur le conseiller-rapporteur propose de rejet non spécialement motivé auquel j'adhère, les différents moyens soulevés qui n'ont pas été soutenus devant les juges du fond et ne résultant pas de l'arrêt attaqué, étant nouveaux et m lés de fait et de droit.

Je conclus donc au rejet du pourvoi principal.

3. Le pourvoi incident développe un unique moyen articulé en cinq branches.

M. et Mme [W] font grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit que Mme [P] est titulaire d'un bail rural de 9 ans ayant commencé à courir le 1^{er} janvier 2016 et rejeté leur demande en nullité du bail litigieux sur le fonds commun tirée de l'absence de consentement de Mme [W], en retenant que M. [W] a agi dans le cadre de la gestion d'affaires et d'être ainsi privé de base légale :

- au regard de l'article 219 du code civil, faute d'avoir constaté que Mme [W] était hors d'état de manifester sa volonté (**première branche**) ;
- au regard des articles 1425 et 1372 ancien devenu 1301 du code civil, faute d'avoir constaté le double consentement des époux [W] à l'opération (**deuxième branche**);
- au regard de l'article 1375 du code civil pris dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, faute d'avoir recherché l'utilité du bail (**troisième branche**) ;
- au regard de l'article 1372 du code civil pris dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, faute d'avoir caractérisé l'impossibilité dans laquelle Mme [W] se serait trouvée d'agir (**quatrième branche**) et faute d'avoir caractérisé l'intention altruiste de M. [W] (**cinquième branche**).

Le pourvoi pose la problématique suivante : **la gestion d'affaires conjugales peut-elle être valablement invoquée en application de l'article 219 alinéa 2 du code civil pour écarter la nullité prononcée en application de l'article 1427 du code civil d'un bail rural consenti par un seul époux sur un fonds commun alors que son conjoint n'est pas hors d'état de manifester sa volonté ?**

4. Cadre juridique général

Dans le cadre du régime de la communauté légale, chaque époux dispose d'un pouvoir totalement indépendant pour gérer et disposer de ses biens propres (article 1428 du code civil).

Chaque époux a également le pouvoir d'administrer des biens communs (article 1421 du code civil) et d'en disposer seul, à l'exception des biens et actes soumis au **régime de la cogestion**.

Parmi les actes relevant du régime de la cogestion figure la conclusion d'un **bail d'un fonds rural** qui, aux termes de **l'article 1425 du code civil**, doit reposer sur **l'accord des deux époux**.

Selon la doctrine, cette exigence d'un double consentement pour la conclusion d'un bail rural tient au fait que le bail rural très protecteur pour le preneur est censé altérer la valeur vénale des biens le supportant et conduire à la renonciation à long terme à toute jouissance directe de ceux-ci.¹ Traduisant l'importance de cet acte, la jurisprudence assimile la conclusion d'un bail rural à un acte de disposition, ce qui conduit à exclure la possibilité pour un époux de se prévaloir de tout mandat tacite présumé de son conjoint pour la gestion de ses biens propres sur le fondement de l'article 1432 du code civil ². Cette même nature a été retenue par le pouvoir réglementaire qui qualifie également d'acte de disposition la conclusion d'un bail à ferme sur les biens du majeur protégé ³.

En l'absence d'un double consentement, l'époux victime du dépassement de pouvoir peut, **aux termes de l'article 1427 du code civil**, solliciter l'annulation du bail rural dans un délai de deux ans qui suit sa découverte. Selon G.Goubeaux⁴, « la loi fait le choix de la protection de ce conjoint, au détriment du tiers cocontractant, privé du bénéfice de l'opération dans laquelle il s'était engagé ». Il souligne également le risque de la « mise en place délibérée d'une échappatoire permettant de se retirer à moindres frais d'un contrat désavantageux », le conjoint ne participant pas sciemment à l'acte pour se réserver la voie de l'annulation.

Néanmoins, l'article 1427 du code civil comporte un tempérament puisqu'il ouvre la voie à une possible ratification de l'acte litigieux par le conjoint n'ayant pas donné son consentement découlant de tout acte impliquant, sans équivoque, sa volonté de le confirmer⁵.

Dans certaines circonstances - conjoint hors d'état de manifester sa volonté ou conflit entre époux - le législateur ouvre un recours au juge soit pour autoriser un des époux à agir valablement en son nom pour passer un acte pour lequel le consentement de son

¹ F.Terré et P. Simler , Régimes matrimoniaux et statut patrimonial des couples non mariés, 9e édition , n°446 et s. P.438 et s; J.Casey, Communauté conjugale - Dation à bail d'un fonds rural et régime de communauté, JCP N n°26, 29 juin 2001.

² 3e Civ., 16 septembre 2009, pourvoi n° 08-16.769, Bull. n° 191:

« Vu l'article 1432, alinéa 1, du code civil ;

Attendu que, quand un époux prend en mains la gestion des biens propres de l'autre, au su de celui-ci et néanmoins sans opposition de sa part, il est censé avoir reçu un mandat tacite, couvrant les actes d'administration et de jouissance, mais non les actes de disposition ; (...)

Attendu que pour rejeter sa demande, l'arrêt retient que M. [X] ayant géré les biens de son épouse au su de celle-ci et sans opposition de sa part, il est réputé avoir été investi d'un mandat tacite en application de l'article 1432 du code civil ;

Qu'en statuant ainsi, alors que consentir **un bail rural de neuf ans constitue un acte de disposition**, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;»

³ Voir décret n° 2008-1484 du 22 décembre 2008 relatif aux actes de gestion du patrimoine des personnes placées en curatelle ou en tutelle, et pris en application des articles 452, 496 et 502 du code civil.

⁴ G. GOUBEAUX, « La cogestion en régime de communauté : le commencement de la fin ? » in Etudes offertes au Doyen P. SIMLER, LexisNexis, Litec, Dalloz, p. 131 et s.

⁵ Voir notamment 1re Civ., 17 mai 1993, pourvoi n° 91-20.112, Bulletin 1993, n° 172

conjoint défaillant ou opposant aurait été nécessaire (**article 217 du code civil**), soit pour habilitier un des conjoints à représenter l'époux, hors d'état de manifester sa volonté⁶, pour certains actes particuliers (**article 219 alinéa 1^{er} du code civil**).

Ces autorisation et représentation judiciaires portent tant sur des actes d'administration, de gestion que de disposition, la lettre de ces articles ne comportant aucune restriction quant à la nature des actes autorisés, et peuvent donc être sollicitées pour des actes relevant de la cogestion, telle la conclusion d'un bail rural portant sur un fonds relevant de la communauté ⁷.

Par ailleurs, un des époux, appelé par l'article 1425 du code civil à donner son consentement à la conclusion d'un bail rural sur un fonds relevant de la communauté, peut donner mandat à son conjoint de le représenter, en application des dispositions de l'article 218 du code civil.

En l'absence de pouvoir légal, de mandat sur le fondement de l'article 218 du code civil ou d'habilitation en justice sur le fondement du premier alinéa de l'article 219 de ce même code, la représentation de l'époux qui n'a pas exprimé sa volonté peut être fondée sur la gestion d'affaires, en application du second alinéa de ce même article ⁸.

5. Une première question se pose ce stade quant aux conditions relatives au conjoint maître d'affaires pour que la gestion d'affaires puisse être entretenue : du fait de son emplacement au sein de l'article 219 du code civil, le conjoint, maître d'affaires, doit-il être impérativement « hors d'état de manifester sa volonté » ? En d'autres termes les circonstances du premier alinéa sont-elles propres à la seule demande de représentation judiciaire ou sont-elles applicables au second alinéa? (Première branche du moyen unique).

En l'espèce, les époux [W] font valoir que la faculté de représentation d'un époux par l'autre dans le cadre d'une gestion d'affaires conjugales, ne peut, aux termes de l'article 219 du code civil, intervenir que si l'un des époux est hors d'état de manifester sa volonté. Ils soulignent que les juges du fond se sont contentés de constater que M. [W] avait été le seul interlocuteur de Mme [P], circonstance qui ne pouvait suffire à établir que Mme [W] se trouvait dans l'impossibilité de manifester sa volonté. Ils concluent que dès lors l'arrêt manque de base légale au regard de l'article 219 du code civil.

En réponse, Mme [P] fait valoir que la condition posée au seul premier alinéa de l'article 219 du code civil tenant à ce que l'époux qui n'a pas conclu l'acte ait été « hors d'état de manifester sa volonté », ne s'applique pas lorsque l'acte a été passé dans le cadre de la gestion d'affaires. Elle considère qu'en présence d'une gestion d'affaires, la volonté de l'époux qui n'a pas participé à l'acte, n'est pas empêchée mais absente.

Si on s'attache aux règles de codification qui doivent respecter le principe de clarté de la loi découlant de l'article 34 de la Constitution et des objectifs de valeur constitutionnelle d'accessibilité et d'intelligibilité de la loi, un article doit regrouper des dispositions ayant un lien intellectuel.

⁶ La jurisprudence retient une interprétation large de l'impossibilité d'exprimer sa volonté: incapacité, absence, éloignement, maladie...

⁷ F.Terré et P. Simler précité n°111.

⁸ Une disposition similaire existe en matière d'indivision à l'article 815-4 du code civil.

Ceci plaiderait pour considérer que si l'alinéa 2 de l'article 219 du code civil s'inscrit dans un contexte autonome du premier alinéa de ce même article et a vocation à s'appliquer lorsque le conjoint maître d'affaires n'a pas manifesté sa volonté quel qu'en soit la raison (inaptitude de l'époux à manifester sa volonté, ignorance ou absence d'opposition en toute connaissance de cause), il aurait dû faire l'objet d'une disposition distincte.

A rebours, il pourrait être soutenu que le second alinéa ne pose aucune condition particulière relative au conjoint maître d'affaires autres que celles applicables à la gestion d'affaires énoncées à l'ancien article 1372 du code civil et reprises au nouvel article 1301 de ce même code, à savoir son ignorance ou son absence d'opposition, mais énonce seulement des conditions relatives au gérant, à savoir une absence de pouvoir légal, de mandat ou d'habilitation judiciaire. La présence de cette disposition au sein de l'article 219 se justifierait ainsi par un choix fait par le législateur de réunir dans un même article toutes les modalités de représentation d'un époux n'ayant pas exprimé sa volonté.

Les rares commentaires doctrinaux sur l'interprétation de l'article 219 alinéa 2 du code civil ont été exprimés à la suite de l'arrêt inédit du 21 février 2001, pourvoi n°99-14.820.

En l'espèce, le mari avait successivement consenti sur des parcelles relevant de la communauté une « location précaire » à un premier preneur puis un véritable bail rural à un second preneur. Le premier preneur contestant la validité du second bail, l'épouse du bailleur était intervenue à l'instance, faisant valoir avec succès en appel, que le premier contrat était nul en l'absence de consentement de sa part. Le premier preneur reprochait à l'arrêt de ne pas avoir recherché comme il lui était demandé si le bailleur n'avait pas agi en gérant d'affaires en application des dispositions de l'article 219 alinéa 2 du code civil. La Cour casse l'arrêt pour défaut de base légale, la cour d'appel n'ayant pas procédé à de recherches sur ce point.

Tant B.Grimonprez⁹ que S. Crevel s'étonnent du visa fait par la Cour de cassation de l'article 219 alinéa 2 du code civil, considérant que cette disposition ne fait référence à la gestion d'affaires que pour suppléer le consentement défaillant du conjoint dans l'hypothèse où ce dernier est hors d'état de manifester sa volonté, à la suite d'une maladie ou d'une absence, ce qui n'était pas le cas en l'espèce.

En revanche, selon G. Goubeaux, la Cour de cassation a retenu le principe de la compatibilité de la gestion d'affaires avec l'organisation des pouvoirs dans les régimes matrimoniaux « sans s'arrêter au cas où un époux est hors d'état de manifester sa volonté, à propos duquel le texte est écrit. Il est donc clair que c'est l'application pure et simple du droit commun, à l'instar du régime de l'indivision qui est ici envisagé. »

En l'absence de décision autre que cet arrêt non publié, vieux de plus de vingt ans et compte-tenu des enjeux que présente l'interprétation de cette disposition du régime légal qui a vocation à s'appliquer à tous les régimes matrimoniaux mais également en raison du fait qu'une disposition similaire figure à l'article 815-4 du code civil en matière d'indivision, il serait, me semble-t-il opportun de solliciter l'avis de la première chambre civile en application de l'article 1015-1 du code de procédure civile sur la question suivante :

⁹ B. Grimonprez, Revue de droit rural n°292 avril 2001;

La représentation d'un conjoint maître d'affaires n'est-elle ouverte à l'article 219 alinéa 2 du code civil que dans la seule circonstance où celui-ci est hors d'état de manifester sa volonté ?

Si votre Chambre écarte cette option, je retiendrai que le second alinéa de l'article 219 du code civil ne dispose ni expressément, ni implicitement que la représentation du conjoint suivant les règles de la gestion d'affaires est subordonnée à la condition restrictive que celui-ci soit hors d'état de manifester sa volonté et que de ce fait, l'arrêt n'avait pas à rechercher si Mme [W] se trouvait dans l'impossibilité de manifester sa volonté. Je conclurai donc au **rejet de cette critique**.

6. La seconde question posée est de savoir si l'époux qui conclut seul un acte relevant de la cogestion soumis au double consentement des époux, plus particulièrement un acte de disposition, peut être considéré comme ayant représenté l'autre conjoint en tant que gérant d'affaires ? (deuxième branche)

En l'espèce, les époux [W] font valoir que la gestion d'affaires ne saurait permettre à elle seule la caractérisation du consentement de deux époux à la conclusion d'un bail rural comme exigé par l'article 1425 du code civil. Ils soutiennent que la gestion d'affaires porte sur des actes conservatoires ou d'administration et que ce n'est qu'exceptionnellement que la jurisprudence l'a admise pour des actes de dispositions.

Le mémoire en défense répond que la gestion d'affaires implique en elle-même une immixtion spontanée dans les affaires du conjoint et donc que ce dernier n'ait ni interdit ni consenti à l'acte litigieux. Il ajoute que la gestion d'affaires conjugales a vocation à couvrir un acte relevant de la cogestion en régime de communauté, y compris un acte de disposition.

Il est considéré par la doctrine que le champ d'application « naturel » de l'article 219 alinéa 2 du code civil est le patrimoine propre d'un époux en régime de communauté ainsi que les actes relevant exceptionnellement de la gestion exclusive par l'un des époux de biens communs¹⁰.

G. Goubeaux souligne que le texte de l'article 219 du code civil ne comportant aucune restriction, il n'y a pas lieu d'écarter les biens relevant de la communauté et les actes ressortissant de la cogestion, là où la loi ne distingue pas.

Il ajoute que la thèse selon laquelle la gestion d'affaires ne peut concerner que des actes conservatoires ou d'administration urgente a été délaissée¹¹. Il renvoie néanmoins à l'appréciation plus nuancée de P. Le Tourneau, qui relève que « par une approche pragmatique, la jurisprudence inclut, au vrai avec parcimonie, des actes de disposition dans le champ de la gestion d'affaires, mais elle se montre plus exigeante quant au contrôle de l'utilité de ces actes. »¹²

¹⁰ G. Goubeaux, précité.

¹¹ R.Bout, La gestion d'affaires en droit français contemporain, n°3308 et s

¹² Ph. Le Tourneau, Rép. Dalloz de droit civil, V Gestion d'affaires, n° 36 - janvier 2018 – MAJ février 20; voir notamment 1^{re} Civ., 23 juillet 1974, pourvoi n°72-11.417 Bull. n°242; 1^{re} Civ., 5 mars 1985, pourvoi n°984-10.097, Bull. N°86

Une autre partie de la doctrine, qui me semble majoritaire, est plus réservée, voire hostile à la reconnaissance de la gestion d'affaires pour les actes relevant de la cogestion¹³.

P. Simler expose qu'il pourrait être considéré en suivant un raisonnement a fortiori, que si l'immixtion d'un époux par l'accomplissement d'actes d'administration, voire de disposition, des biens communs relevant de la gestion exclusive du conjoint ou sur des biens propres du conjoint¹⁴ peut être légitimée par la gestion d'affaires alors il peut en être de même pour les biens communs sur lesquels il dispose d'un pouvoir partiel. Il forme toutefois deux objections.

- Quant à la **première objection** : il fait valoir que dans le cadre de la cogestion le conjoint agit dans son propre intérêt puisque l'acte porte sur un bien commun et non dans le seul intérêt du maître; ce qui serait incompatible avec l'exigence d'une immixtion altruiste du conjoint.

Cette même critique est formée **en cinquième branche** du moyen unique : les époux [W] reprochent aux juges du fond de ne pas avoir caractérisé l'intention altruiste de M. [W] et de ne pas avoir relevé la volonté de ce dernier d'agir au nom et pour le compte de son épouse, démonstration nécessaire pour établir l'existence d'une gestion d'affaires conjugales.

Or, comme le relève la doctrine¹⁵, la jurisprudence a retenu qu'une intention partiellement altruiste suffit à caractériser la gestion d'affaires, de sorte que le constat de l'existence d'un intérêt commun n'est pas en lui-même de nature à exclure l'existence d'une gestion d'affaires¹⁶. La gestion d'affaires par un des époux portant sur un bien commun relevant du régime de la cogestion s'inscrit ainsi dans le degré d'altruisme que P. Le Tourneau qualifie de « tempéré »¹⁷. Au demeurant, le nouvel article 1301-4, alinéa 1er du code civil consacre cette solution en disposant que « l'intérêt personnel du gérant à se charger de l'affaire d'autrui n'exclut pas l'application des règles de la gestion d'affaires ».

Il sera ajouté qu'il est admis que le gérant d'affaires agisse en son nom personnel. Ces précisions me conduisent ainsi à conclure au rejet de la cinquième branche.

- P. Simler soulève **une seconde objection** très largement reprise par d'autres auteurs, tenant au fait que l'admission de la gestion d'affaires dans le domaine de la cogestion serait de nature à ruiner le principe même de celle-ci¹⁸. Alors que la gestion d'affaires est, aux termes mêmes du deuxième alinéa de l'article 219 du code civil, un **fondement**

¹³ P. Simler, JCP Civil code, art.1421 à 1432, Fasc.20 : Communauté légale- administration des biens communs- Modifications dans la répartition ordinaire des pouvoirs, sept. 2021 §13

¹⁴ Voir 1^{re} Civ. 5 mars 1985, Bull. I, n°86 : travaux entrepris par un époux séparé de biens sur l'immeuble, constitutif du logement familial, appartenant à son conjoint en prison.

¹⁵ Voir notamment A. Karm, précité §78 et s

¹⁶ Voir notamment Cass. com., 16 nov. 1976, n° 74-13.681 : Bull. n° 291 .

¹⁷ Ph. Le Tourneau, précité

¹⁸ Voir P. Simler, précité; voir également Chronique par Alice Tisserand-Martin, Estelle Naudin, Christel Simler et Michel Storck, Semaine juridique notariale et immobilière n°03, 20 janvier 2023, 1011

subsidaire¹⁹ permettant de valider a posteriori un acte que ni le pouvoir légal, ni un mandat, ni une autorisation ou une habilitation judiciaire ne donnait à l'époux d'accomplir seul, celle-ci deviendrait la règle du fait de la simplicité de ce mécanisme de représentation. On passerait ainsi du régime de protection de l'époux au détriment des tiers de l'article 1427 du code civil, à un mécanisme en faveur des tiers sacrifiant de ce fait les intérêts des époux réellement victimes de dépassements de pouvoirs de la part de leur conjoint.

Des arguments similaires ont été développés à l'égard de l'arrêt du 21 février 2001 précité. Commentant cette décision, certains auteurs considèrent que « l'application aux baux visés à l'article 1425 du code civil du correctif de la gestion d'affaires risque de vouer à une large inefficacité l'exigence, à peine de nullité, du consentement des deux époux »²⁰. Selon A. Karm, la gestion d'affaires ne saurait être utilisée comme instrument de contournement des règles du régime matrimonial pour les actes de disposition qui sont soumis à la cogestion ou à un mandat exprès. Elle estime qu'il aurait plus été adapté, en présence d'un litige portant sur la violation prétendue d'un cas de cogestion, de censurer les juges du fond pour ne pas avoir recherché une éventuelle ratification tacite par l'épouse²¹. Elle est rejointe sur ce point par J. Casey²².

D'autres auteurs ont vu dans la décision du 21 février 2001 la volonté de votre Chambre de réagir, au cas d'espèce, contre la mauvaise foi du conjoint se prévalant des dispositions de l'article 1427 du code civil ²³.

La doctrine demeure très critique quant à la validité d'un bail rural conclu par le seul époux sur des biens communs sur le fondement des dispositions de l'article 219 alinéa 2 du code civil. Ainsi, commentant un arrêt du 10 juin 2022 de la cour d'appel de Lyon²⁴ retenant, A. Tisserand-Martin, E. Naudin, C. Simler et M. Storck soulignent que la gestion d'affaires ne devrait pas permettre de contrevenir aux règles encadrant expressément les pouvoirs des époux telle celle énoncée à l'article 1425 du code civil en matière de conclusion des baux ruraux qui prive expressément l'époux commun de biens du pouvoir de conclure seul un bail rural sur un bien commun²⁵

Seul G. Goubeaux expose une opinion favorable à l'admission de la gestion d'affaires pour les actes de disposition relevant de la cogestion. Il considère que l'accueil de la gestion d'affaires vient contrecarrer la protection offerte par la cogestion dont certains

¹⁹ A. Karm le qualifie même de « résiduel »: JCl. Civil code - Encyclopédies Art. 216 à 226 - Fasc. 30 : Mariage. – Régime matrimonial primaire. Représentation des époux l'un par l'autre, n° 77 - 2019

²⁰ P. Simler, M. Storck, A. Tisserand-Martin et Georges Wiederkehr, Chronique de droit des régimes matrimoniaux, Semaine Juridique n°2, 9 janvier 2002, I 103.

²¹ A. Karm, précitée

²² J. Casey, Dation à bail d'un fonds rural et régime de communauté, Semaine Juridique Notariale et Immobilière n°26, 29 juin 2001

²³ R. Le Guidec et H. Bosse-Platière, RD rur. déc. 2004, chron. 3; voir également J. Casey, précité.

²⁴ Cour d'appel, Lyon, Chambre sociale B, 10 Juin 2022 – n° 19/07505

²⁵ Chronique par Alice Tisserand-Martin, Estelle Naudin, Christel Simler et Michel Storck ,Semaine Juridique - Notariale et immobilière n° 3 du 20 janvier 2023 - Régimes matrimoniaux

époux ont abusé qui selon lui, est désormais parfois jugée excessive. Cette évolution viendrait rééquilibrer le régime de communauté pour protéger les tiers.²⁶

La réponse à la question du point de savoir si la gestion d'affaires auquel renvoie l'article 219 alinéa 2 du code civil peut faire obstacle à la demande de nullité formée en application de l'article 1427 du code civil, alors que l'article 1425 du code civil exige le double consentement des époux et que l'article 1427 ne semble ouvrir que la voie d'une ratification, excède le seul champ du bail rural ou du bail commercial et embrasse tout le régime de la cogestion. Aussi, une interrogation de la première chambre sur ce sujet m'apparaît pertinente.

Toutefois, dans l'hypothèse où l'avis de la première chambre ne serait pas recherchée, considérant que l'admission de la gestion d'affaires conduirait à évincer le double consentement requis par l'article 1425 du code civil pour la conclusion d'un bail rural portant sur un fonds commun relevant de la cogestion, alors qu'en application de l'article 1427 du code civil, seule une ratification de cet acte permet de passer outre l'absence de consentement d'un époux, je conclurai donc à la cassation.

7. Pour le cas où une cassation ne serait pas prononcée sur le fondement de la deuxième branche, **la troisième branche** conduit à se pencher sur le contrôle de l'utilité de l'acte conclu par l'époux gérant d'affaires.

Sur ce point, les époux [W] reprochent aux juges du fond de ne pas avoir recherché l'utilité du bail, exigence posée par l'ancien article 1375 du code civil, reprise dans les dispositions des articles 1301 et 1301-2 du code civil depuis la réforme de 2016.

Mme [P] fait valoir que cette branche manque en fait puisque l'arrêt a suffisamment constaté l'utilité du bail en relevant que les parcelles litigieuses avaient fait l'objet de travaux d'entretien et que les époux [W] avaient perçu des fermages.

L'ancien article 1375 ²⁷ du code civil posait une exigence fondamentale de l'utilité de la gestion qui est reprise à l'article 1301 (« Celui qui [...] gère sciemment et utilement l'affaire d'autrui ») et dans l'article 1301-2, alinéa 1er (« Celui dont l'affaire a été utilement gérée... »).

La doctrine retient que dans le cas de la gestion d'affaires conjugales, compte-tenu de son caractère intéressé, l'utilité de l'acte doit être contrôlée au terme de la gestion, en fonction des résultats objectifs de l'immixtion. Selon P. Simler, elle doit faire l'objet de l'intention principale du juge²⁸, invoquant l'exigence d'une « utilité renforcée ».

Constituant le seul garde-fou pour éviter que l'époux ne recourt à la gestion d'affaires pour passer des actes importants en passant outre le consentement de son conjoint, il m'apparaît également nécessaire que comme dans le cadre du régime de séparation de

²⁶ G.Goubeaux, précité

²⁷ Article 1375 du code civil: Le maître dont l'affaire a été bien administrée doit remplir les engagements que le gérant a contractés en son nom, l'indemniser de tous les engagements personnels qu'il a pris, et lui rembourser toutes les dépenses utiles ou nécessaires qu'il a faites.

²⁸ P. Simler, JCP Civil code, art.1421 à 1432, Fasc.20 : Communauté légale- administration des biens communs- Modifications dans la répartition ordinaire des pouvoirs, sept. 2021 §15

biens (Voir notamment 1^{re} Civ. 5 mars 1985, précité) un contrôle lourd de l'utilité de la gestion d'affaires soit mené.

Si la conclusion d'un bail rural peut apparaître, par essence, être utile compte-tenu de la mise en valeur des fonds qui en découle et des revenus générés au profit de la communauté, il n'en demeure pas moins que les juges du fonds devaient rechercher si en fin de gestion, en l'espèce lors de la reprise des terres par les bailleurs, cet acte avait été utile pour le maître d'affaires.

Or, en l'espèce, l'arrêt a certes constaté que selon certaines attestations, Mme [P] a fait appel à des tiers pour y réaliser des travaux d'entretien (broyage et épandage de chaux) ou a elle-même procéder au hersage des parcelles. Cependant, l'arrêt relève également qu'il résulte de certaines attestations émanant de voisins que les parcelles sont en friche, non entretenues et que le gérant intervenu après la vente a décrit des parcelles en nature de friches, avec des ronciers "poussés partout dans la parcelle ainsi que sur les tours de haie" et des arbres morts tombés sur la parcelle du voisin. De plus, il retient que « l'entretien dont se prévaut Mme [P] (...) n'est intervenu que rarement. »

En outre, l'arrêt ne constate pas un versement régulier du fermage.

Dès lors, en se contentant par motifs adoptés de juger que les époux [W] ont consenti un bail rural sur des parcelles relevant de la communauté d'acquêts, que seul M. [W] a été interlocuteur de Mme [P] et qu'à aucun moment, Mme [W] ne s'est manifestée de façon à ce que Mme [P] doute de la capacité de M. [W] à conclure seul ce bail, la cour a omis de caractériser l'utilité de cet acte pour Mme [W]. Je conclus donc à la cassation.

VIII. Enfin, **la quatrième branche** aux termes de laquelle les époux [W] font valoir qu'il ne peut y avoir gestion d'affaires si le maître est en état de gérer lui-même son affaire et qu'ainsi, faute d'avoir recherché si Mme [W] était dans l'incapacité de consentir elle-même le bail litigieux, les juges du fond ont privé de base légale leur décision ne peut donner lieu à cassation.

Le mémoire en défense répond que l'intervention du gérant d'affaires doit simplement être purement volontaire, être ignorée du maître et utile, la capacité du maître étant totalement indifférente, selon Ph. Le Tourneau²⁹.

L'article 1373 ancien devenu 1301-1 du code civil dispose que le gérant est obligé de continuer sa gestion, encore que le maître de l'affaire ou son successeur ait pu en prendre la direction. Cette disposition pose une obligation pour le gérant envers le maître d'agir avec persévérance dans la gestion qu'il a commencée. Il ne peut être déduit que le gérant ne peut agir que si le maître est dans l'incapacité de gérer lui-même, l'article 1301 du code civil (ancien article 1372 du code civil) posant comme seules conditions à l'égard du maître que celui-ci soit dans l'ignorance de cette gestion ou qu'il ne s'y oppose pas.³⁰ Selon V. Forti, « l'analyse de la jurisprudence ne fait pas apparaître une condition autonome qui devrait être prouvée par le gérant pour que le régime de la gestion d'affaires joue ».

²⁹ Ph. Le Tourneau, Rép. Dalloz de droit civil, V Gestion d'affaires, n° 36 - janvier 2018 – MAJ février 20

³⁰ V.Forti JCl. Civil code - Encyclopédies Art. 1301 à 1301-5- Fasc. 10 : Mariage. –Autres sources d'obligations - Gestion d'affaires - Généralités. Conditions § 32.

En l'espèce, les juges du fond n'avaient pas à rechercher si Mme [W] était en capacité de consentir un bail rural pour que la gestion d'affaires par son époux puisse être reconnue valable. Je considère dès lors que cette critique doit être rejetée.